

Satzung der Gemeinde Bellenberg zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Bellenberg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetze vom 23. Dezember 2024 (GVBl S. 605 und 619) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Bellenberg. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Bei der Errichtung von Anlagen, die dem Wohnen dienen und welche gleichzeitig mehrere Wohneinheiten durch einen gemeinsamen Zugang erschließen, sind Stellplätze für Fahrräder herzustellen.
- (3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach §3 dieser Satzung. Für alle Nutzungen, welche nicht in §3 aufgeführt sind, bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

§ 3

Richtzahlen

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) ist folgendermaßen zu berechnen:

- Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte / Reihenhaus = 2,00 Stellplätze je Wohneinheit
 - „Microloft“ (Wohnungen $\leq 40 \text{ m}^2$ Wohnfläche) = 1,00 Stellplatz je Wohneinheit
- (2) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Fahrräder ist folgendermaßen zu berechnen:
- Mehrfamilienhaus = 1,5 Fahrradstellplätze je Wohneinheit
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (5) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (6) Der Ablösebetrag entspricht den durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs für eine 20 m^2 große Stellplatz- und Bewegungsfläche. Die Grunderwerbskosten des jeweiligen Baugrundstücks werden auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der aktuellen Fassung festgesetzt.

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung eine sichere, verkehrsgerechte und ungehinderte Anfahrt und Abfahrt ermöglichen.
- (4) Bei der Anordnung von mehreren nebeneinander liegenden Stellplätzen oder Garagen sind die Zufahrten so zu planen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für den öffentlichen Verkehr entstehen.

§ 6

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 23.06.2017 außer Kraft.

Bellenberg, 01.10.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Oliver Schönfeld".

Oliver Schönfeld
1. Bürgermeister